

Aan de Raad

Made, 21 november 2017

Agendapuntnummer: 7

Raadsvergadering 14 december 2017	Registratienummer: 17int04813
Casennr:	
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Schanstraat" te Terheijden	

Portefeuillehouder: P.J.W. Stoop Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: P. Bauer	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen inclusief 6 bijlagen. 3. Verslagen hoorcommissie Ruimtelijke plannen d.d. 4 juli en 5 juli 2017	Ter inzage: 1. Ontwerp bestemmingsplan Schansstraat 2. Alle ingekomen zienswijzen
--	---	--

SAMENVATTING

In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan Schansstraat ter vaststelling aangeboden aan de raad. Er zijn zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad staat een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State.

Wij stellen uw raad voor de ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan "Schanstraat" ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

VOORGESCHIEDENIS

Het voorliggende bestemmingsplan "Schanstraat" vormt het planologisch-juridisch kader voor het realiseren van maximaal 39 grondgebonden woningen op het voormalige Oonincxterrein aan de Schansstraat in Terheijden.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Beoogd wordt om woningen te realiseren op een inbreidingslocatie in de kern van Terheijden. Het betreft een transformatie van een voormalig agrarisch landbouwperceel tot een moderne woonwijk. Het plan biedt de mogelijkheid om te bouwen voor diverse doelgroepen waar onder andere starters en senioren. Er zal een mix plaatsvinden van rijwoningen, 2/1-kapwoningen, vrijstaande woningen en patiowoningen.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

De voorgestane ontwikkeling vindt plaats in "bestaand stedelijk gebied" en voldoet aan de provinciale Verordening ruimte 2014. De locatie wordt daarnaast als potentiële woningbouwlocatie genoemd in de gemeentelijke structuurvisie 2033 en wordt jaarlijks genoemd in het woningbouwprogramma van de gemeente. Ook voldoet het plan aan de woonvisie van de gemeente Drimmelen (2017-2021), waaruit blijkt dat er nog steeds een behoefte vraag naar woningen is.

Om dit omvangrijke plan Schansstraat te kunnen realiseren is het noodzakelijk geweest hiervoor een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Hierbij zijn de gronden met overwegend een Agrarische Doeleinden-bestemming grotendeels omgezet in een bestemming Wonen.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF?

Het plan voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er vindt een intensivering van het grondgebruik plaats binnen de kern van Terheijden. Het betreft een inbreidingslocatie, waarbij sprake is van zuinig en duurzaam ruimtegebruik.

HOE GAAN WE DIT DOEN?

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Schansstraat" van 3 maart 2017 tot en met 13 april 2017 ter inzage gelegen. Hiervan is op 2 april 2017 middels een gemeentelijke publicatie mededeling gedaan in het Carillon en in de Staatscourant.

Gedurende de termijn van tervisielegging is door 93 personen zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingediend. Voor een overzicht van de indieners van een zienswijze wordt verwezen naar de opgestelde nota van zienswijzen d.d. 18 september 2017 (zie bijlage 2), waarbij opgemerkt dat er één identieke standaardbrief door 68 personen afzonderlijk is ondertekend en ingestuurd.

ONTVANKELIJKHEID

Alvorens wordt overgegaan tot een inhoudelijke toetsing van de ingebrachte zienswijzen, dient te worden onderzocht of reclamanten met hun zienswijze ontvankelijk zijn. Ingevolge artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening heeft eenieder het recht binnen de termijn van ter inzage legging bij de gemeenteraad een zienswijze in te dienen tegen een ontwerp-bestemmingsplan. Alle ingekomen zienswijzen zijn tijdig binnen de daartoe opengestelde termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

HOORZITTING

Binnen de gemeente Drimmelen komt een hoorcommissie Ruimtelijke Plannen (bestaande uit een afvaardiging van raadsleden) bijeen om degenen die tijdig omtrent het ontwerp bestemmingsplan hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt, in de gelegenheid te stellen tot het geven van een nadere mondelinge toelichting. Ter voldoening hieraan zijn betrokkenen in twee deelsessies op 4 juli 2017 en 5 juli 2017 in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. Reclamanten genoemd in de nota van zienswijzen d.d. 18 september 2017 onder 3, 43, 74, 84, 85, 87, 91 hebben van deze geboden gelegenheid geen gebruik gemaakt. Alle overige reclamanten hebben wel gebruik gemaakt van de gelegenheid hun zienswijze mondeling toe te lichten. Het verslag van de zittingen is voor u als bijlage 3 toegevoegd.

INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN

In bijlage 2 treft u een nota van zienswijzen aan. In deze nota wordt inhoudelijk op de ingebrachte zienswijzen ingegaan. Hierbij wordt de volgorde aangehouden die eveneens bij de opsomming van ingekomen zienswijzen is gehanteerd.

Eerst wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat, waarbij tevens eventuele tijdens de hoorzitting ingediende aanvullende informatie is verwerkt. Hierop volgend wordt beoordeeld of de ingebrachte zienswijzen tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan kunnen leiden. Op basis van de ingekomen zienswijzen heeft een heroverweging plaatsgevonden. Er zijn diverse zienswijzen (deels) gegrond verklaard en er zijn tevens enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken. De zienswijze en ambtshalve wijzigingen zijn integraal in bijgaande "Nota van zienswijzen" opgenomen.

Wij hechten er aan kort in te gaan op de voornaamste voorgestelde wijzigingen in het plan. Deze houden verband met de gekozen verkeersontsluiting van de wijk en de cultuurhistorische waarde van het gebied. Relatief veel zienswijzen hebben hier betrekking op en uw raad heeft zich in een opiniërende vergadering d.d. 22 juni 2017 over deze materie gebogen. Tijdens de opiniërende zijn er feitelijk een drietal denkrichtingen aan u voorgelegd met betrekking tot te kiezen ontsluitingsvariant voor gemotoriseerd verkeer. Het betreft:

1. Een gehele ontsluiting van de nieuwe woonwijk via de Norbartstraat, m.u.v. één woning op de Schansstraat.
2. Een gehele ontsluiting van de nieuwe woonwijk via de Schansstraat;
3. Een ontsluiting van de nieuwe woonwijk langs twee zijden met daarbij het zwaartepunt op de Norbartstraat, de Schansstraat of in evenwicht.

Uit de opiniërende raadsvergadering is geen eensluidende uitspraak verkregen omtrent de gewenste ontsluitingsvariant. Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat de nieuwe woonwijk planologisch juridisch op alle mogelijke manieren kan worden ontsloten. Op basis van de opiniërende vergadering zijn wij verder gegaan met de uitwerking en stellen voor een ontsluiting van de nieuwe woonwijk langs twee zijden (via Norbartstraat en Schansstraat) te ontsluiten met daarbij het zwaartepunt op de Norbartstraat. Dit wijkt af van het voorstel opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, waarbij het zwaartepunt lag op de Schansstraat. In paragraaf 4.1. van de nota van zienswijzen is een integrale en samenhangende ruimtelijke afweging gemaakt om te komen tot een optimale verkeersontsluiting van de woningbouwlocatie. Hierbij is ook het cultuurhistorisch belang van de Schansstraat meegewogen. Voor een goede weergave van de verkeersontsluiting wordt verwezen naar de bijlage 2-tekening behorende bij de nota van zienswijzen.

Voor wat betreft het aspect Cultuurhistorie wordt in tegenstelling tot hetgeen opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan onder paragraaf 5.4 van de plantoelichting voorgesteld om de Schansstraat als historisch waardevolle weg gelijkwaardig te beschrijven zoals andere te onderscheiden cultuurhistorische waardevolle elementen. Ter motivering van de voorkomende waarden wordt een samenvatting van de waardestelling en afweging hiervan opgenomen. In paragraaf 4.1 van de nota van zienswijzen kunt u de beschouwing van de cultuurhistorische kenmerken en bijbehorende waardestelling teruglezen. De Schansstraat is beschouwd op aspecten als gaafheid, zeldzaamheid, kenmerkendheid, ouderdom, ensemblewaarde en kwetsbaarheid en komt een middelhoge cultuurhistorische waarde toe. De middelhoge cultuurhistorische waarden van de Schansstraat worden door realisatie van deze woningbouwlocatie in beginsel niet onevenredig geschaad.

De regioarcheoloog heeft op 10 oktober 2017 aangegeven zich te kunnen vinden in voorgestelde aanvullingen op het gebied van de cultuurhistorie.

De hoorcommissie Ruimtelijke plannen kan zich eveneens vinden in de beantwoording van voorliggende nota van zienswijzen met daarin voorgestelde door te voeren wijzigingen.

Ook treft u achter de nota van zienswijzen (bijlage 2) een voorstel aan tot het doorvoeren van enkele ambtshalve wijzigingen.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De exploitatie van het plan is in handen van één ontwikkelaar, te weten de Schans Exploitatie BV.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Tussen de gemeente en ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.24 Wro. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd, waardoor er conform artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Ter uitvoering

van de overeenkomst worden een planschadeovereenkomst en een koopovereenkomst voor de overdracht van de grond voor het openbaar gebied gesloten.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Via een publicatie in het Carillon en via de Staatscourant zal de bevolking op de hoogte worden gesteld van het vastgestelde bestemmingsplan. De te verlenen bouwvergunningen zullen te zijner tijd in het Carillon gepubliceerd worden.

Tevens zal voor direct omwonenden in januari 2018 door de ontwikkelaar is samenspraak met de gemeente een informatieavond worden belegd, waarbij nader zal worden ingezoomd op civieltechnische zaken.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?

Na vaststelling van het bestemmingsplan, staat nog beroep open bij de Raad van State. Daags na het aflopen van de beroepstermijn zal het bestemmingsplan in werking treden en kunnen omgevingsvergunningen worden afgegeven.

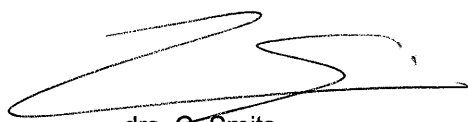
RESUMEREND

De beoordeling van de zienswijzen zoals weergegeven in de nota van zienswijzen is in goed overleg met de hoorcommissie Ruimtelijke Plannen geformuleerd.

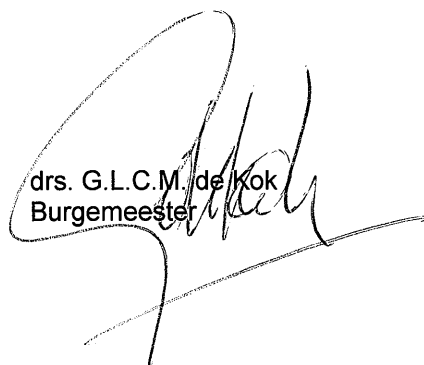
De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. de ingediende zienswijzen, een en ander zoals beschreven in de bij dit besluit horende bijlage "Nota van zienswijzen" m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Schansstraat te Terheijden onder punten 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1, 4.1, 5.1, 5.2, 5.3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47.1, 47.2, 48.2, 48.3, 48.4, 48.5, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68.1, 68.2, 68.3, 69, 70.1, 70.4, 71.3, 71.7, 72, 73.2, 73.6, 73.11, 73.12, 73.34, 73.37, 74.1, 75.1, 75.3, 75.7, 76, 77, 78, 79, 80.1, 80.6, 80.7, 80.8, 80.9, 80.10, 80.12, 81.1, 81.2, 81.3, 82.3, 83.2, 83.4, 83.5, 84.1, 85.2, 85.10, 85.11, 85.12, 86, 87.1, 88, 88.1, 89.2, 89.4, 90.1, 90.2, 90.3, 91.1, 92, 93 (gedeeltelijk) gegrond te verklaren en alle overige ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
3. overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp bestemmingsplan "Schansstraat" te Terheijden gewijzigd vast te stellen;
4. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.2bp14schansstraat-on01 naar NL.IMRO.1719.2bp14schansstraat-vg01
5. geen exploitatieplan vast te stellen en;
6. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen,



drs. C. Smits
Secretaris



drs. G.L.C.M. de Kok
Burgemeester

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het ontwerp bestemmingsplan "Schansstraat" te Terheijden, zoals deze met ingang van 3 maart 2017 tot en met 13 april 2017 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

gezien de tegen dit ontwerp bestemmingsplan ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de nota van zienswijzen d.d. 18 september 2017;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 november 2017;

overwegende dat hij met de in het genoemde voorstel van burgemeester en wethouders opgenomen overwegingen instemt en deze met betrekking tot de besluitvorming aangaande de vaststelling van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan als de zijne beschouwt;

gelet op; de artikelen 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. de ingediende zienswijzen, een en ander zoals beschreven in de bij dit besluit horende bijlage "Nota van zienswijzen" m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Schansstraat te Terheijden onder punten 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1, 4.1, 5.1, 5.2, 5.3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47.1, 47.2, 48.2, 48.3, 48.4, 48.5, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68.1, 68.2, 68.3, 69, 70.1, 70.4, 71.3, 71.7, 72, 73.2, 73.6, 73.11, 73.12, 73.34, 73.37, 74.1, 75.1, 75.3, 75.7, 76, 77, 78, 79, 80.1, 80.6, 80.7, 80.8, 80.9, 80.10, 80.12, 81.1, 81.2, 81.3, 82.3, 83.2, 83.4, 83.5, 84.1, 85.2, 85.10, 85.11, 85.12, 86, 87.1, 88, 88.1, 89.2, 89.4, 90.1, 90.2, 90.3, 91.1, 92, 93 (gedeeltelijk) gegrond te verklaren en alle overige ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
3. overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp bestemmingsplan "Schansstraat" te Terheijden gewijzigd vast te stellen;
4. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.1719.2bp14schansstraat-on01 naar NL.IMRO.1719.2bp14schansstraat-vg01
5. geen exploitatieplan vast te stellen en;
6. de indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

Made, 14 december 2017

de raad voornoemd,

F.M.C. Ronde
griffier



drs. G.L.C.M. de Kok
voorzitter

